न्यायालय राजस्व अपील प्राधिकारी, अजमेर

(पीठासीन अधिकारीः—श्री बी0एल0मेहरड़ा, आर0ए0एस0)

अपील संख्याः—53/2017/75 (2017/00053)

1. श्रीमती आसमा बेगम पत्नि स्व0 श्री गजनफर चिश्ती, जाति मुस्लिम, नि0 यादगार गेस्ट हाऊस, साबरी गली, त्रिपोलिया गेट, अजमेर जरिये मुख्त्यारआम शकील खां पुत्र अयूब खां, जाति मुसलमान, निवासी ग्राम बोराज, तह0 व जिला अजमेर ।

अपीलांट

बनाम

1. राज्य सरकार जरिये तहसीलदार, अजमेर, जिला अजमेर ।
2. आयुक्त, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर ।

रेस्पोडेंटस

अपील अंतर्गत धारा 75 राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम 1956 विरूद्ध आदेश विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर आदेश कमांक/कअ/राजस्व/एफ 12 (सी)/13/292 दिनांक 27.9.2013 .

उपस्थितः—

1. श्री विजयसिंह रावत, वकील अपीलांट ।
2. श्री धर्मवीर चौधरी, पैरोकार सरकार .

निर्णय

दिनांकः—20.12.2018

1. यह अपील विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर के आदेश कमांक कअ/राजस्व/एफ 12 (सी)/13/292 दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध प्राप्त हुई है ।
2. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश कमांक कअ/राजस्व/एफ 12 (सी)/13/292 दिनांक 27.9.2013 के द्वारा अन्य ग्रामों के साथ—साथ ग्राम बोराज, तहसील व जिला अजमेर की खाता संख्या 82/1 खसरा नंबर 718 रकबा 7 बिस्वा भूमि को अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरण करने के आदेश पारित किये। अधी0न्याया0 के इस आदेश से असंतुष्ट होकर अपीलांट ने यह अपील इस न्यायालय में पेश की है ।
3. बहस उभयपक्ष अभिभाषकगण सुनी गई । विद्वान वकील अपीलांट ने अपीलमीमों में उल्लेखित तथ्यों की ताईद करते हुए कथन किया कि ग्राम बोराज तहसील अजमेर अवस्थित आराजी बमुताबिक अंतिम चौसाला जमाबंदी संवत् 2022 से 2025 के खाता संख्या 82/1 में दर्ज खसरा नंबर 718 रकबा 7 बिस्वा किस्म आबादी भूमि जो कि अन्य आराजियात के साथ मूल खातेदार मुंशी नवाब अली वल्द मनवर अली के नाम दर्ज होकर मौके पर मुंशी नवाब अली द्वारा गत् 60—70 वर्षो पूर्व से ही आवासीय सम्पति जिसमें एक कमरा, रसोई, लेट—बॉथ एवं जीर्णा आदि

बनाकर काबिज चले आ रहे थे, कि जिनकी मृत्यु उपरांत उनके पुत्र गजनफर अली काबिज हुए, जिसका भी स्वर्गवास होने के बाद वर्तमान अपीलांट मौके पर काबिज है । विद्वान वकील अपीलांट ने बहस में आगे कथन किया कि भू–संशोधन सन् 1971–72 के दौरान तैयार की गई वर्किंग जमाबंदी संवत् 2041 में विवादित भूमि को गलत रूप से राजस्व रिकार्ड में सिवायचक दर्ज कर दिया गया, तद्नुसार वर्तमान/हाल भू–संशोधन के दौरान तैयार की गई आधार जमाबंदी संवत् 2065–84 में भी सिवायचक दर्ज कर दी गई, जबकि मौके पर अपीलांट एवं उसके पूर्वजों द्वारा निर्मित्त आवासीय मकानात आदि बनाकर आज दिवस तक काबिज चली आ रही है । राजस्व रिकार्ड वर्किंग जमाबंदी एवं पश्चात्वर्ती आधार जमाबंदी में हुई लेखनीय त्रुटिपूर्ण इंद्राज बाबत् अपीलांट ने उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में राजस्व वाद वास्ते उद्घोषणा एवं स्थायी निषेधाज्ञा का प्रस्तुत कर रखा है जो विचाराधीन है । विद्वान वकील अपीलांट ने आगे कथन किया कि अधी0न्याया0 के आदेश में वर्णित शर्त एवं निबन्धन के पैरा संख्या 7 में यह स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गयाहै कि यह आदेश हस्तातंरित आराजियात बाबत् किसी भी न्यायालय में लंबित वाद, स्थगन इत्यादि को अप्रभावित रखेगा । इस प्रकार अपीलांट का घोषणा का वाद उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में लंबित होने से अधी0न्याया0 जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश अपीलांट की हद तक निरस्त किये जाने योग्य है । अतः अपील अपीलांट स्वीकार कर विद्वान जिला कलक्टर,अजमेर का आदेश कअ/राजस्व/एफ 12 (सी)/13/292 दिनांक 27.9.2013 ग्राम बोराज तहसील अजमेर के हाल खसरा नंबर 627 रकबा 0.06 है0 की हद तक निरस्त किया जावे ।

4. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 प्रस्तुत कर निवेदन किया कि अपीलांट विवादित आराजी पर पूर्वजों के समय से आवासीय मकानात आदि बनाकर काबिज चली आ रही है । विवादित आराजी चौसाला जमाबंदी में अपीलांट एवं उसके पूर्वजों के नाम दर्ज रही है । अधी0न्याया0 ने अपीलांट को पक्षकार कायम किये बिना एकतरफा में अपीलाधीन आदेश पारित किये है जिससे अपीलांट के हक व अधिकार प्रभावित होते है । अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार कर अपीलांट को अपीलाधीन आदेश के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जावे ।

5. विद्वान अभिभाषक अपीलांट ने अपील के साथ प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 पेश कर निवेदन किया कि अपीलाधीन आदेश की सर्वप्रथम जानकारी दिनांक 13.12.2016 को पटवारी हल्का द्वारा अवगत कराये जाने पर हुई । तत्पश्चात् अपीलांट ने वर्तमान जमाबंदी एवं अपीलाधीन आदेश की प्रमाणित प्रतियां प्राप्त कर जानकारी से अंदर मियाद यह अपील प्रस्तुत की है । अपीलांट अधी0न्याया0 में पक्षकार नहीं थे जिससे उन्हें अपीलाधीन आदेश की जानकारी नहीं हो सकी थी । अपील में हुआ विलंब सद्भाविक है । अतः प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 स्वीकार कर अपील अंदर मियाद शुमार की जावे ।

6. जवाब में विद्वान राजकीय अधिवक्ता रेस्पो0 संख्या 1 ने कथन किया कि विवादित आराजी सिवायचक होने से विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर अन्य ग्रामों की आराजियात के साथ–साथ ग्राम बोराज की अन्य आराजियात के साथ हाल खसरा नंबर 627 रकबा 006 है0 को अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के नाम हस्तातंरित की है । विवादित भूमि पर अपीलांट का कब्जा नहीं है । अतः अपील अपीलांटस निरस्त की जावे ।

7. जवाब में विद्वान वकील रेस्पो0 संख्या 2 ने कथन किया कि विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर का आदेश विधि सम्मत् है । विवादित आराजियात सिवायचक होने से हस्तातरिंत की गई थी तथा वर्तमान में विवादित

आराजी का नामांतकरण रेस्पो0 संख्या 2 के पक्ष में स्वीकृत हो चुका है। अपीलांट द्वारा विवादित भूमि के संबंध में उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में वाद विवादित भूमि के हस्तातंरण के उपरांत प्रस्तुत किया है जिससे हस्तातंरण आदेश की शर्त संख्या 7 प्रस्तुत प्रकरण पर लागू नहीं होती है । अधी0न्याया0 का आदेश विधिसम्मत् है जिसमें किसी हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है । अतः अपील अपीलांट अपास्त की जावे ।

8. हमनें उभयपक्ष बहस पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजी साक्ष्यों का अवलोकन किया । हम सर्वप्रथम अपीलांटस द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 एवं धारा 5 मियाद अधि0 का निस्तारण करना उचित समझते है। अपीलांट ने प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 में कथन किया है कि विवादित भूमि पर अपीलांट के लगभग 60–70 वर्षो से आवासीय मकान बने हुए है जिसमें वह निवास कर रहे है । अपीलाधीन आदेश पारित करने से अपीलांट के हक व अधिकार प्रभावित हुए है । विवादित भूमि पर गत् 60–70 वर्षो से आवासीय मकान बने होने तथा उनमें अपीलांट के परिवार सहित निवास करने से अपीलाधीन आदेश से अपीलांट के हक व अधिकार प्रभावित होते है । हम न्यायहित में अपीलांट को सुना जाना उचित समझते है । अतः अपीलांट द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र धारा 96 जा0दी0 स्वीकार कर अपीलांट को अपीलाधीन आदेश दिनांक 27.9.2013 के विरूद्ध अपील प्रस्तुत करने की अनुमति प्रदान की जाती है ।

9. अपीलांट ने प्रार्थना पत्र धारा 5 मियाद अधि0 में कथन किया है कि अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया जिससे अपीलाधीन आदेश की जानकारी तत्समय नहीं हो सकी थी किया गया कथन उचित प्रतीत होता है । अतः न्यायहित में अपील में हुआ विलंब क्षम्य किया जाकर अपील अंदर मियाद शुमार की जाती है ।

10. प्रकरण में गुणावगुण पर पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि चौसाला खसरा नंबर 718 रकबा 6 बिस्वा के वर्किंग खसरा नंबर 937 रकबा 7 बिस्वा जिसके आधार खसरा नंबर 627 रकबा 0.06 है0 बने है । जिला कलक्टर, अजमेर ने आदेश क्रमांक कअ/राजस्व/एफ–12 (सी)()/13/292 दिनांक 27.9.2013 द्वारा अन्य ग्रामों की भूमियों के साथ–साथ ग्राम बोराज काजीपुरा की आराजी खसरा संख्या 627 रकबा 0.06 है0 भूमि अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर को हस्तातंरित करने के आदेश पारित किये है । अपीलांट का कथन है कि विवादित भूमि वर्किंग खसरा नंबर 718 रकबा 7 बिस्वा चौसाला जमाबंदी संवत् 2022 से 2025 में मूल खातेदार मुंशी नवाब अली वल्द मनवर अली के नाम खातेदारी एवं आधिपत्य में दर्ज होकर मौके पर मुंशी नवाब अली द्वारा 60–70 वर्ष पूर्व से ही आवासीय सम्पति निर्मित्त कर निवास कर रहे है । मूल खातेदार की मृत्यु उपरांत अपीलांट जो कि मुंशी नवाब अली की पुत्रवधु है, विवादित आराजियात पर निर्मित्त आवासीय सम्पति पर काबिज चली आ रही है ।

11. इस संबंध में पत्रावली का अवलोकन किया गया । पत्रावली पर उपलब्ध ग्राम बोराज की जमाबंदी में अन्य आराजियात के साथ–साथ खसरा नंबर 627 रकबा 0.06 है0 भूमि किस्म गै0मु0 आबादी अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर के नाम जरिये नामांतकरण संख्या 26 से दर्ज है । पत्रावली पर उपलब्ध ग्राम बोराज काजीपुरा, तहसील अजमेर की जमाबंदी खेवट खतौनी संवत् 2014 से 2017, 2018 से 2021 एवं 2024 से 2027 में खाता संख्या 82/1 के खसरा संख्या 718 रकबा 7 बिस्वा मुंशी नवाज अजली वल्द मनवर अली कौम मुसलमान के नाम दर्ज है अपीलांट ने विवादित भूमि पर अपने कब्जे की पुष्टि में अजमेर विद्युत वितरण निगम लिमिटेड के बिल की फोटो प्रति भी पेश की है । पत्रावली

के अवलोकन से यह भी स्पष्ट है कि अपीलांट ने विवादित आराजियात बाबत् उपखण्ड अधिकारी, अजमेर के न्यायालय में राजस्व वाद संख्या 16–ए/2014 बउनवान श्रीमती आसमा बनाम राजस्थान सरकार प्रस्तुत कर रखा है जिसमें अपीलांट ने कथन किया है कि विवादित आराजी चौसाला रिकार्ड से आबादी दर्ज चली आ रही है जिसमें अपीलांट आवासीय मकान बनाकर अपने परिवार के साथ निवास कर रही है । उपरोक्त दस्तावेजी साक्ष्यों से यह स्पष्ट है कि अधी0न्याया0 ने अपीलाधीन आदेश पारित करने से पूर्व विवादित भूमि के संबंध में राजस्व रिकार्ड चौसाला जमाबंदी एवं मौके की वास्तविक स्थिति तलब किये बिना तथा अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान किये बिना एवं बेदखल किये बिना एकतरफा में अपीलाधीन आदेश पारित किया है जिसे विधिसम्मत् नहीं माना जा सकता है । उपरोक्त विवेचन के क्रम में अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार योग्य तथा अधी0न्याया0 का आदेश दिनांक दिनांक 27.9.2013 विवादित खसरा नंबर वर्तमान खसरा नंबर 627 रकबा 0.06 है0 की हद तक निरस्त किये जाने योग्य पाया जाता है ।

12. अतः अपील अपीलांट आंशिक रूप से स्वीकार की जाती ह तथा विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर द्वारा पारित आदेश क्रमांक कअ/राजस्व/एफ 12 (सी)/13/292 दिनांक 27.9.2013 को ग्राम बोराज के वर्तमान खसरा नंबर 627 रकबा 0.06 है0 की हद तक निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण विद्वान जिला कलक्टर, अजमेर को इस आशय से प्रतिप्रेषित किया जाता है कि वे विवादित आराजी के राजस्व रिकार्ड एवं मौके की भौतिक स्थिति की जांच कर अपीलांट को साक्ष्य एवं सुनवाई का समुचित अवसर प्रदान कर पुनः गुणावगुण पर निर्णय पारित करे । पत्रावली फैसल शुमार होकर नंबर से कम हो ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर

13. निर्णय आज दिनांक 20.12.2018 को मेरे द्वारा लिखवाया जाकर सरे इजलास सुनाया गया ।

(बी0एल0मेहरड़ा)
राजस्व अपील प्राधिकारी,
अजमेर